- MANDAT TA' INIBIZZJONI –

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

IMHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Digriet tallum il-Hamis, 10 ta' Novembru 2016.

Rikors Numru: 1489/2016/1/LSO

Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1489/2016/LSO fl-ismijiet:-

Gaetano Abdilla (255M) u martu Mary Abdilla (1057M)

vs

Ghajn Construction Company Ltd (C-6860)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' 'Gaetano Abdilla u martu Mary Abdilla pprezentat fit-13 ta' Ottubru 2016 fejn:

Inghad bil-qima u gie kkonfermat bil-gurament:-

Illi l-esponenti ghandu interess li jitharsu l-jeddijiet tal-esponenti;

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela d-drittijiet tieghu, jixtieq izomm l-intimat milli:

Jaghmlu jew ikomplu jaghmlu kwalunkwe xoghol ta' bini jew zvilupp fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti, bla numru u bla isem, fi Triq in-Nadur, Marsaskala, liema bejt huwa suggett ghall-uzu u t-tgawdija tal-esponenti.

Illi b'kuntratt tan-Nutar Pierre Falzon tat-30 ta' Marzu 2006, l-esponenti akkwistaw l-appartamenti internament immarkati bin-numri 1 u 3, formanti parti minn blokk ta' appartamenti bla numru u bla isem, fi Triq in-Nadur, Marsaskala, bid-dritt li fuq il-bejt tal-imsemmi blokk, l-esponenti jzommu tank tal-ilma u *television aerial* ghal kull wiehed mill-imsemmija appartamenti, bid-dritt ta' access ghalihom f' kaz ta' hsara u manutenzjoni, kif ukoll bid-dritt ta' inxir ta' hwejjeg fuq l-imsemmi bejt, ***'liema drittijiet jibqghu ukoll in vigore jekk u meta tigi zviluppata l-imsemmija arja'*** (Dokument A).

Illi fis-sena 2006, Ludwig Camilleri f' ismu proprju kif ukoll f' isem is-socjeta' intimata Ghajn Construction Limited ottjena permess ta' zvilupp ghall-bini ta' *penthouse* fuq l-imsemmi bejt.

Illi dan l-izvilupp kien ser jokkupa l-arja kollha tal-bejt suggett ghad-dritt ta' uzu favur l-esponenti b'mod li dawn kienu ser jigu mcahhdin permanentement mid-drittijiet taghhom kif deskritti aktar 'il fuq; oltre li dan kollu kien ser jikkaguna danni lill-esponenti konsistenti fi tnaqqis konsiderevoli fil-valur tal-appartmenti proprjeta' taghhom.

Illi l-esponenti kienu pprocedew kontra l-intimata Ghajn Construction Limited permezz ta' mandat ta' inibizzjoni, u kawza, sabiex izommu l-jedd taghhom imsemmi ta' uzu tal-bejt, liema kawza giet determinata finalment favur l-esponenti permezz ta' sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell tal-11 ta' Novembru 2011 (Dok. A).

Illi bis-sentenza msemmija, is-socjeta' intimata Ghajn Construction Limited kienet giet ikkundannata sabiex *'fi zmien xahrejn jaghmlu x-xoghlijiet mehtiega biex tirreintegra lill-esponenti fid-drittijiet taghhom ta' uzu u tgawdija fuq l-imsemmi bejt u dan taht id-direzzjoni tal-Perit Godwin Abela li qed jigi nominat minn issa ghal dan l-iskop'.*

Illi sal-lum, is-socjeta' intimata naqset li twettaq l-imsemmija xoghlijiet.

Illi issa l-esponenti saru jafu li l-intimata Ghajn Construction Company Limited ottjeniet permess sabiex tkabbar il-

penthouse li twaqqfet milli tibni bis-sentenza msemmija, billi zzid kamra ohra fuq il-faccata u testendi t-tarag komuni tal-blokk (ara kopja permess, Dok. B).

Illi b'dan l-izvilupp, is-socjeta' intimata trid terga' ghal darba ohra taggrava s-servitu' reali li jgawdu l-esponenti fuq il-bejt tal-blokk, konsistenti *fid-'dritt ta' inxir* ta' *hwejjeg fuq l-imsemmi bejt, liema drittijiet jibqghu ukoll in vigore jekk u meta tigi zviluppata l-imsemmija arja.'* (ara kuntratt tal-akkwist tal-esponenti, Dok. C), u dan billi ccekken il-fond servjenti, kif spjegat ahjar fir-rapport redatt mill-perit *ex-parte* tal-esponenti Anton Zammit, u l-pjanta preparata minnu. (Doki. D u E)

Illi s-socjeta' intimata applikat u ottjeniet il-permess ghal dan l-izvilupp minghajr ma nfurmat lill-esponenti kif kienet obbligata taghmel, u minkejja li ghadha ma ezegwietx l-obbligi mposti fuqha bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Gaetano Abdilla et vs Ludwig Camilleri et.** Inoltre, hija tidher li mixja b'mod mghaggel ghall-imsemmi zvilupp taghha, u ghalhekk huwa mehtieg li din il-Qorti tordna l-hrug ta' dan il-mandat provvizorjament b'mod immedjat kif provdut **bl-artikolu** 875(2) tal-Kap. 12.

Rat id-digriet tat-13 ta' Ottubru 2016 fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghas-27 ta' Ottubru 2016, u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti b'erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta.

Rat ir-risposta tas-socjeta` Ghajn Construction Company Ltd datata 21 ta' Ottubru 2016 a fol 22 *et seq* tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma l-Hamis, 27 ta' Ottubru 2016 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr Phyllis Aquilina ghar-rikorrent prezenti u Dr Stefan Camilleri ghas-socjeta` intimata. Xehed bil-gurament tieghu il-Perit Anthony Muscat, liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni ta' Dr Phyllis Aquilina u ta' Dr Stefan Camilleri, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Ir-rikors gie differit ghal digriet kamerali.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha pprezentati.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET:</u>

Illi permezz tar-rikors odjern, ir-rikorrenti, sidien ta' appartamenti numru wiehed (1) u tlieta (3) formanti parti minn blokk ta' appartamenti bla numru u bla isem, fi Triq in-Nadur Marsaskala, talbu li din il-Qorti sabiex izzomm lill-intimati milli jkomplu bix-xoghlijiet fuq il-bejt tal-blokk, ladarba sal-lum, is-socjeta` intimata naqset milli twettaq ix-xoghlijiet hekk kif ordnati permezz ta' sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Novembru 2011.

Is-socjeta` intimata opponiet billi sostniet li hi s-sid tal-arja tal-imsemmija blokka u ghalhekk ghandha d-dritt li tizviluppa l-arja. Illi gie sostnut li sussegwentement ghall-kawza 783/2007, li giet deciza definittivament mill-Qorti tal-Appell, fil-11 ta' Novembru 2011, l-intimati naqsu milli jaghmlu x-xoghlijiet, hekk kif ordnat mill-Onorabbli Qorti, *stante* li kienet ghaddejja korrispondenza (Dok A – C), izda kitbu lill-Perit Godwin Abela nominat mill-Qorti (Dok D), u

fil-fatt giet iffissata seduta ghal dan l-iskop (Dok E). Is-socjeta` intimata kkontendiet li huwa minnu li ottjeniet permess ta' zvilupp (PA/03196/16) sabiex minflok *penthouse*, jinbena appartament bhal dak li diga jezisti sottostanti ghall-bejt, u b'hekk jibqa' jezisti l-bejt, u r-rikorrenti jkollhom uzu tal-bejt ghalhekk id-drittijiet taghhom mhux ser jigu mittiefsa.

<u>Rizultanzi fattwali:</u>

Jirrizulta li r-rikorrenti kienu diga ottjenew mandat ta' Inibizzjoni, li gie segwit b'kaz li gie deciz definittivament mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Novembru 2011, **Dok A** (fol 3-11), u ghalkemm ghad ma sarux ix-xoghlijiet skont kif ordnat fis-sentenza sucitata, is-socjeta` intimata ottjeniet permess ta' zvilupp (PA/03196/16) sabiex minflok *penthouse*, jinbena appartament, **Dok B** (fol 12-13). Ir-rikorrenti esebew il-kuntratt ta' akkwist taghhom **Dok C** (fol 14-15) li jaghtihom id-dritt ta' uzu tal-bejt u d-dritt ta' nxir ta' hwejjeg fuq l-imsemmi bejt. Gie esebit rapport tal-Perit Anton Zammit **Dok D** (fol 16), li juri kif ser jickien il-fond servjenti. Is-socjeta` intimata da parti taghha kkonfermat li x-xoghlijiet kif ordnati mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell ghadhom ma sarux, izda kienet hi li recentement, kitbet lill-Perit Godwin Abela (fol 29), u giet iffissata seduta mill-Perit ghal dan l-iskop (fol 30 *et sequitur*).

<u>Provi:</u>

Xehed il-**Perit Anthony Muscat** li esebixxa pjanta tal-appartament hekk kif propost, li turi l-metri kwadri tal-livell tal-bejt ezistenti komparat ma' dak propost permezz tal-

permess li ottjeniet is-socjeta` rikorrenti ghal bini ta' appartament.

Klawsola Kuntrattwali fil-kuntratt tal-Akkwist tar-rikorrenti:

".....eskluza l-arja tal-blokk li hija proprjeta` ta' terzi li ghandhom dritt li jibnu aktar sulari pero` d-drittijiet tal-kumpraturi baqghu l-istess fuq il-bejt eventwali, u cjoe` bi dritt li jzomm tank tal-ilma u television aerial ghal kull appartament u dritt ta' access f'kaz ta' hsara u manutenzjoni u dritt ta' nxir ta' hwejjeg fuq l-imsemmi bejt, liema drittijiet jibqghu ukoll in vigore jekk u meta tigi zviluppata l-imsemmija arja."

Ordni li nghatat fis-sentenza tal-Qorti:

"...*tordna lill-intimati sabiex fi zmien xahrejn jaghmlu x-xoghlijiet mehtiega sabiex jirreintegraw lill-esponenti fid-drittijiet taghhom ta' uzu u tgawdija fuq l-imsemmija bejt u dan taht id-direzzjoni tal-Perit Godwin Abela li qed jigi nominat minn issa ghal dan l-iskop. Fin-nuqqas l-intimati huma awtorizzati jaghmlu x-xoghlijiet huma stess taht id-direzzjoni tal-istess perit, a spejjez tal-intimati."*

Dritt:

Skont l-**artikolu 873(1) tal-Kap 12**, l-iskop ta' mandat ta' inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat. Skont l-artikolu 873(2) tal-kap 12, il-Qorti m'ghandhiex tohrog tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-

jeddijiet tar-rikorrent, u li r-rikorrent *prima facie* jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.

Ghalhekk, bil-ligi, jehtieg li jigu sodisfatti zewg kriterji. L-ewwel kirterju hu li jrid juri li l-mandat hu mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrent, tant li bin-nuqqas tal-hrug tieghu ir-rikorrent ser isofri pregudizzju.[1] It-tieni kriterju hu li r-rikorrent ikun jidher li ghandu *prima facie* dawk il-jeddijiet.[2] L-insenjament tal-gurisprudenza huwa kostanti f'dan ir-rigward. Fil-fatt, fil-kaz **Mugliette vs Bonnici**, deciz mill-P.A. fil-25 ta' Jannar 2005 inghad:

"Illi bil-ligi jehtieg li r-rikorrent juri zewg hwejjeg biex ikun jisthoqqlu jikseb il-hrug ta' Mandat bhal dak. L-ewwel haga li jrid juri hi l-mandat hu mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrent. It-tieni haga hi li r-rikorrent jidher, li ghandu mad-daqqa t' ghajn (prima facie) dawk il-jeddijiet. Minn kliem il-ligi nfisha iz-zewg elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi. Jekk xi wiehed minn dawn l-elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug ta' mandat bhal dak. Siewi wkoll li wiehed izomm quddiem ghajnejh li l-procedura li hija mahsuba biex titqies talba bhal din hija wahda sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bhal dak kull ma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigh tal-kawza dwar l-istess jedd."

Il-jedd *prima facie* jrid ikun jedd, anke jekk merament *prima facie*. Biex jimmerita harsien. Illi mhux bizzejjed li jkun semplici diffikulta, disagju jew thassib (**Ara Cassar**

[1] Ara f'dan is-sens "**Grech proprio et nomine vs manfre**`" – A.C. – deciza fl-14 ta' Lulju 1988 Vol. LXXII.ii.290; u "**40 Main street Catering Establishment Limited vs L-Awtorita` tal-Ippjanar**" (P.A. (RCP) – deciza fit-2 ta' Novembru 2010).
[2] Ara f'dan is-sens "**Emanuel Sammut vs Josephine Sammut**", P.A. (TM) deciza fil-5 ta' Gunju 2003.

Pullicino noe vs Caruana Curran noe et – Qorti tal-Kummerc – 26 ta' Mejju 1995 (Kollez.Vol. LXXIX.iv.1378). Proprju dwar dan l-element tal-jedd *prima facie*, il-Qorti tal-Appell fil-kaz **Grech proprio et noe vs Manfre`** (kollez Vol. LXXII.ii.290) irriteniet:

"….*huwa rekwizit oggettiv u mhux soggettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-gudikant, jew il-jeddijiet jidhru 'prima facie', ma' l-ewwel daqqa t'ghajn, jew ma jidhru xejn ghall-finijiet tal-hrug tal-mandat."*

Tajjeb li jkun riaffermat li dawn iz-zewg elementi ghall-hrug ta' Mandat huma kumulattivi u mhux alternattivi. Jekk xi wiehed minn dawn l-elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug ta' Mandat. Il-procedura odjerna hija wahda sommarja. Il-fatt li tintlaqa' talba ghall-hrug ta' Mandat, m'ghandux ifisser li l-jedd huwa ppruvat. Kif daqstant iehor m'ghandux ifisser li jekk il-hrug tal-mandat ikun michud allura l-jedd pretiz ma jezistix. Mhux kompitu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Dan kollu qed jinghad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta' din il-Qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar il-pretensjonijiet taghhom fil-mertu izda huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv.

Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern, il-Qorti ser taghmel is-segwenti kostatazzjonijiet.

Dritt 'Prima Facie'

Illi jirrizulta mill-kuntratt tal-akkwist tar-rikorrenti li s-socjeta` intimata zammet l-arja tal-blokka, kif ukoll id-dritt li

tizviluppa l-arja, b'dan li ma jippregudikax id-drittijiet tar-rikorrenti, bhal sidien tal-apartamenti sottostanti, ghall-uzu tal-bejt hekk kif specifikat fl-istess kuntratt.

Ir-rikorrent, fil-kaz in ezami , qed jibbazaw it-talba taghhom fuq id-dritt ghall-uzu tal-bejt pattwit fil-kuntratt tal-akkwist taghhom, u kif ukoll abbazi tad-decizjoni moghtija definittivament mill-Qorti tal-Appell (783/2007/1) fil-11 ta' Novembru 2011, li ordnat li jsiru x-xoghlijiet biex ir-rikorrenti jigu reintegrati fid-drittijiet taghhom ta' uzu u tgawdija tal-bejt liema xoghlijiet ghadhom ma sarux.

Is-socjeta' intimata takkampa fuq il-fatt li anke fis-sentenza sucitata deciza mill-Qorti tal-Appell, inghad li s-socjeta` intimata kellha dritt tibni appartament iehor, u huwa proprju minhabba f'hekk u minhabba l-oggezzjoni tar-rikorrenti biex tinbena *penthouse*, li huma ottjenew permess iehor ghal bini ta' appartament u mhux *penthouse*. Referibbilment ghax-xoghlijiet li kellhom jigu esegwiti skont l-ordni tas-sentenza tal-Qorti, is-socjeta` intimata qalet li dan ma sarx ghax kienet ghaddejja korrispondenza bejn il-partijiet, u recentement kienu huma *tramite* l-avukat difensur taghhom, li kitbu lill-Perit Godwin Abela, nominat mill-Qorti biex tinzamm seduta. Ghalhekk qed isostnu li t-talba ghal dan il-Mandat giet ipprezentata inutilment.

L-ewwel punt li din il-Qorti tixtieq taghmel hu li ghalkemm ghaddew circa hames snin mid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell, ix-xoghlijiet hekk kif ordnati mill-Qorti baqghu ma sarux. Illi isegwi li r-rikorrenti ma gewx reintegrati fid-drittijiet ta' uzu u tgawdija tal-bejt kif hekk ikkonfermat bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell. Dan ma jirriflettix sew fir-rigward tas-socjeta` intimata, li ghalkemm kienet hi li kitbet

lill-Perit biex issir laqgha halli jkunu jistghu jigu esegwiti x-xoghlijiet dan sar, biss recentement wara li ottjenew permess mill-Awtorita` tal-Ippjanar biex jinbena appartament u mhux *penthouse*. Effettivament il-permess huwa fit-termini segwenti: "*To extend front room at fourth floor and extend staircase to setback level*" (Dok B a fol 12).

Fit-trattazzjoni, l-avukat difensur tar-rikorrenti lmentat mill-fatt, li l-bini tal-appartament kif propost, xorta se jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti *stante* li d-daqs tal-bejt ser jonqos sostanzjalment, hekk kif jidher mir-rapport tal-Perit esebit bhala Dok D (fol 16). Min-naha l-ohra, l-avukat difensur tas-socjeta` intimata rrileva fit-trattazzjoni, li dan huwa konsegwenza tar-regoli tal-bini hekk kif impost mill-Awtorita` tal-Ippjanar.

Fic-cirkostanzi, ikkunsidrat li r-rikorrenti rnexxielhom jippruvaw jedd 'prima facie' sabiex iwaqqfu lis-socjeta` intimata milli tkompli bix-xoghlijiet fuq l-arja tal-blokka. Dan id-dritt tar-rikorrenti jitnissel kemm mill-kuntratt tal-akkwist taghhom, kif ukoll mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell, li ordnat li r-rikorrenti jigu reintegrati fid-drittijiet u t-tgawdija tal-bejt. *In vista* tal-fatt, li jirrizulta li x-xoghlijiet u l-obbligi imposti fuq is-socjeta` intimata ma gewx esegwiti, huwa indikattiv li r-rikorrenti qed jigu ppregudikati fid-drittijiet taghhom.

<u>Irrimedjabbilita`:</u>

Il-Qorti tqis li din it-talba tissodisfa t-tieni element ta' preguddizzju irrimedjabbli, in kwantu jekk ix-xoghlijiet jitkomplew, ir-rikorrenti jitilfu d-dritt li jikkontestaw jekk id-

dritt taghhom hux ser ikun lez bl-izvilupp propost. Minbarra hekk, f'kaz li l-Mandat ma jintlaqax u s-socjeta` intimata tkompli tibni, minghajr ma tonora l-obbligi taghha hekk kif impost mid-decizjoni tal-Qorti, huwa ovvju li r-rikorrenti ser ibatu pregudizzju ghad-drittijiet attwali taghhom fuq il-bejt in kwistjoni.

III. DECIDE:

Illi ghalhekk, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, wara li rat l-atti kollha relattivi, taqta' u tiddeciedi billi jirrizultalha li gie ppruvat *prima facie* d-dritt vantat mir-rikorrenti, u li wkoll jezistu l-elementi necessarji ghall-hrug tal-mandat ta' Inibizzjoni, tilqa' t-talba ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni.

L-ispejjez jigu sopportati mis-socjeta` intimata.

Degretat

Onor. Mhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
10 ta' Novembru 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
10 ta' Novembru 2016